

Ing. EUGENIO LENTINI

Largo Perugia 2 – 06083 Bastia Umbra

Tel. e Fax 075/8005200 – Cell. 347-7862363

e-mail: eugeniolentini@alice.it

PEC: eugenio.lentini2@ingpec.eu

* * * * *

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

* * * * *

Esecuzione Immobiliare n°629/2010 R.G. Es.

Promossa:

- BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A., domiciliata presso lo studio dell'Avv. [REDACTED] in Via Campo Battaglia n° 9 – Perugia,

contro:

- [REDACTED]

Esecutato

- [REDACTED]

Esecutato

* * * * *

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Arianna De Martino, nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, la S.V.I., il giorno 26 Gennaio 2012 nominava C.T.U. il sottoscritto Ing. Eugenio Lentini, alle ore 9,00.

Il sottoscritto nel giorno e nell'ora fissata prestava il giuramento di rito di "Bene e fedelmente adempiere le funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità" ricevendo l'incarico, prima di ogni

altra attività, di controllare la completezza dei documenti di cui all'Art. 567 co. 2 c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e successivamente di rispondere ai seguenti quesiti, provvedendo, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali, e previo accesso nell'immobile da valutare:

- 1) all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto del pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla Legge n° 1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- 2) ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di

un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

- 3) a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;
- 4) ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata;
- 5) ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso – oneri reali, obbligazioni

propter rem, servitù, uso, abitazione - vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali);

- 6) a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:
 - a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - d. eventuali cause in corso.
- 7) ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta dell'eventuale relazione notarile prodotta dal creditore precedente;
- 8) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n° 47/85 e n° 724/94 e i relativi costi, assumendo le

- opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;
- 9) ad esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 10) a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc.)" con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub. 2]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione, e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa, e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni

condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

- 11) accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizione di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato di libero o meno, esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e l'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi, in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;
- 12) a valutare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura;
- 13) ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza

edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

- 14) ad inviare, contestualmente al deposito della perizia in Cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e ad allegare all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;
- 15) a sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e ad avvertire il Giudice e il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;
- 16) a riferire immediatamente al Giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
- 17) a formulare tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso d'impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Il G.E. assegnava al C.T.U. termine sino a 45 giorni prima della prossima udienza per il deposito presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione della relazione scritta, di una bozza di Ordinanza di

vendita e di floppy-disc o cd-rom (contrassegnati con numero della procedura) e per l'invio delle copie alle parti.

Il floppy-disc o cd-rom dovranno comprendere:

- a) un file denominato "Perizia" (in formato word) contenente la relazione peritale, nonché bozza di Ordinanza di vendita in cui dovranno essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati: la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascun immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascuno esecutato con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione);
- b) n° 4 files di fotografie dell'immobile (2 scatti dall'esterno e 2 scatti dall'interno).

Il G.E. disponeva che il C.T.U. intervenisse all'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita nel caso di invio di note da parte dei creditori o del debitore, per rendere i necessari chiarimenti ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c., senza ulteriore avviso della Cancelleria.

Il G.E. autorizzava il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante concernente gli immobili pignorati, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare

riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile), in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio , acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla Legge n° 675 del 31/12/1996 come modificata; autorizzava altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato.

La causa veniva rinviata dal G.E. all'Udienza del 13 Giugno 2012, alle ore 9.00.

Non venivano nominati C.T. di parte.

Il sottoscritto C.T.U., tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno e comunicazione fax (All. 1), comunicava alla parte esecutata, al creditore procedente, nonché ai creditori intervenuti, di iniziare le operazioni peritali presso i luoghi, in Via Piero della Francesca n°64 – Perugia, il giorno 15 Febbraio 2012 alle ore 9.30.

Il sottoscritto C.T.U. in adempimento all'incarico ricevuto, esaminava gli atti di causa e i documenti allegati relativi all'Esecuzione Immobiliare in oggetto.

I rilievi proseguivano con le visure e le richieste di documentazione inoltrate presso: gli Uffici Tecnici ed Amministrativi del Comune di Perugia, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, l'Ufficio Tecnico Erariale di Perugia, l'Ufficio del Registro di Perugia, al fine di poter avere a disposizione tutti gli elementi necessari per l'espletamento della Consulenza Tecnica.

I rilievi venivano integrati con la documentazione fotografica dei beni oggetto di esecuzione.

Svolti tutti gli accertamenti tecnici necessari, compresa la raccolta sul luogo dei dati relativi ai termini ed alle specifiche richieste dei quesiti formulati dal G.E., verificati tutti i dati tecnici reperiti sul posto, lo scrivente C.T.U. ritiene di poter comunque riassumere i risultati delle indagini compiute nella seguente:

RELAZIONE PERITALE

nella quale, benché andremo a limitarla nella forma sommaria, come si ritiene di dover procedere in ordine della formulazione dell'incarico, prima di giungere alle conclusioni, verranno trattati gli elementi di consistenza e quindi, di fatto, andremo a distinguere la relazione medesima nei seguenti capitoli essenziali:

- 1) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 1)
 - 1.1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI;
- 2) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 2)
 - 2.1) ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI;
- 3) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 3)
 - 3.1) VERIFICA TITOLO DI PROPRIETA', EVENTUALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O ALTRI DIRITTI PARZIALI;
- 4) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 4)
 - 4.1) STATO DI POSSESSO O DI OCCUPAZIONE DEI BENI;
 - 4.2) STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI;
- 5) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 5)

- 5.1) INDIVIDUAZIONE ESISTENZA DI FORMALITA',
VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE
RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;
- 6) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 6)
 - 6.1) EVENTUALI SPESE DI GESTIONE, ORDINARIE E
STRAORDINARIE;
- 7) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 7)
 - 7.1) INDIVIDUAZIONE PRECEDENTI PROPRIETARI;
- 8) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 8)
 - 8.1) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA;
 - 8.2) DIFFORMITA' CATASTALI E URBANISTICHE;
- 9) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 9)
 - 9.1) OPPORTUNITA' DI VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI;
- 10) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 10)
 - 10.1) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPRESI IN
CIASCUN LOTTO;
- 11) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 11)
 - 11.1) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE;
- 12) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 12)
 - 12.1) VALUTAZIONE EVENTUALI QUOTE INDIVISE;
 - 12.2) EVENTUALE COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI;
- 13) CONCLUSIONI.

* * * * *

- 1) **RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 1)**
 - 1.1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il pignoramento immobiliare relativo al procedimento n° 629/2010 R.G. Es. (All. 2/1-4), trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 02/10/2010 al Reg. Part. n° 1 [REDACTED] a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A. contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] residenti in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, come risulta dall’atto di pignoramento e dalla relazione notarile allegata al fascicolo dell’E.I., colpisce:

Beni immobili di [REDACTED]

censiti:

COMUNE DI PERUGIA

A) C.F. Foglio n°217, particella n°512 sub. 5

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

cat. A/2, classe 5, consistenza 6 vani, piano T, Rendita Euro 852,15,
Via Piero della Francesca n°64 – Perugia;

B) C.F. Foglio n°217, particella n°512 sub. 6

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

cat. A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, piano 1, Rendita Euro 639,12,
Via Piero della Francesca n°64 – Perugia;

C) C.F. Foglio n°217, particella n°512 sub. 7

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

cat. A/2, classe 5, consistenza 8 vani, piano 1, Rendita Euro 1.136,21,
Via Piero della Francesca n°64 – Perugia;

D) C.F. Foglio n°217, particella n°512 sub. 8

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

cat. C/6, classe 4, consistenza 190 mq, piano 1S, Rendita Euro

657,45, Via Piero della Francesca n°64 – Perugia;

E) C.F. Foglio n°217, particella n°512 sub. 9

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

cat. C/6, classe 4, consistenza 135 mq, piano 1S, Rendita Euro 467,14, Via Piero della Francesca n°64 – Perugia.

Attualmente intestati a:

- L'ESECUTATO [REDACTED] nato a Perugia il [REDACTED] e residente in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, per 1/4 dei diritti della proprietà;
- L'ESECUTATO [REDACTED] nato a Perugia il [REDACTED] e residente in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, per 1/4 dei diritti della proprietà;
- [REDACTED] nato a Perugia il [REDACTED] e residente in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, per 2/4 dei diritti della proprietà;
- [REDACTED] nata a Perugia il [REDACTED] e residente in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, per 1/4 del diritto di abitazione;
- [REDACTED] nata a Perugia il [REDACTED] e residente in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, per 1/4 del diritto di abitazione.

F) C.T. Foglio n°217, particella n°411

TERRENO qualità ULIVETO 1

superficie 1.280 mq, R.D. Euro 3,31, R.A. Euro 5,95

Via Piero della Francesca n°64 – Perugia;

G) C.T. Foglio n°217, particella n°412

TERRENO qualità BOSCO ALTO 2

superficie 140 mq, R.D. Euro 0,11, R.A. Euro 0,01

Via Piero della Francesca n°64 – Perugia;

H) C.T. Foglio n°217, particella n°413

TERRENO qualità BOSCO ALTO 2

superficie 610 mq, R.D. Euro 0,47, R.A. Euro 0,06

Via Piero della Francesca n°64 – Perugia;

I) C.T. Foglio n°217, particella n°235

TERRENO qualità SEMINATIVO ARBORATO 3 AA

superficie 946 mq, R.D. Euro 4,40, R.A. Euro 4,64

TERRENO qualità ULIVETO 1 AB

superficie 1.074 mq, R.D. Euro 2,77, R.A. Euro 4,99

Via Piero della Francesca n°64 – Perugia.

Attualmente intestati a:

- L'ESECUTATO [REDACTED]
e residente in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, per 1/4 dei diritti della piena proprietà;
- L'ESECUTATO [REDACTED]
e residente in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, per 1/4 dei diritti della piena proprietà;
- [REDACTED] e residente in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, per 2/4 dei diritti della piena proprietà;

Si allegano la mappa catastale e le planimetrie catastali (All. 3/1-7)

degli immobili A)-B)-C)-D)-E), le visure catastali e l'elenco subalterni (All. 4/1-10) degli immobili A)-B)-C)-D)-E) al momento del pignoramento.

Beni immobili di [REDACTED] censiti:

COMUNE DI PERUGIA

J) C.T. Foglio n°217, particella n°512

TERRENO qualità ENTE URBANO

superficie 2.010 mq, Via Piero della Francesca n°64 – Perugia.

Attualmente intestati a:

- [REDACTED]
e residente in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, per 1/4 dei diritti della proprietà;
- [REDACTED]
e residente in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, per 1/4 dei diritti della proprietà;
- [REDACTED] e residente in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, per 2/4 dei diritti della proprietà;
- [REDACTED] e residente in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, per 1/4 del diritto di abitazione;
- [REDACTED] e residente in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, per 1/4 del diritto di abitazione.

Si allega la visura catastale dell'immobile J) al momento del

pignoramento (All. 5).

I confini per il complesso delle unità immobiliari citate sono con proprietà [REDACTED]

[REDACTED] salvo altri.

La planimetria delle unità immobiliari B), C) e D) sono risultate diverse da quelle depositate presso l’Agenzia del Territorio di Perugia, essendo stati realizzati alcuni divisori con frazionamento, fusione e modifiche con diversa disposizione degli spazi interni.

* * * * *

2) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 2)

2.1) ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è sito in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, e situato in una zona semicentrale dell’abitato di Perugia con caratteristiche residenziali e servizi che si possono reperire nel raggio di circa 200m÷500m, e costituisce un fabbricato residenziale di edilizia signorile realizzato all’inizio degli anni ’70 (1971).

L’accesso alla zona è possibile dalla Via Piero della Francesca in Perugia (Foto 15.02.2012 n°001-003-004-006).

Il compendio immobiliare costituisce un lotto di terreno isolato e recintato al cui interno si trova un fabbricato che si sviluppa su tre livelli, dei quali uno seminterrato e due fuori terra.

L’accesso al lotto è possibile dalla Via Piero della Francesca tramite il cancello in ferro automatizzato a due ante che immette in un viale

lastricato carrabile che conduce al fabbricato e alle altre zone del lotto (Foto 15.02.2012 n°005-010-011-012-013-014-015-016).

Il fabbricato è suddiviso in cinque unità immobiliari, delle quali due situate al piano seminterrato, catastalmente classificate a destinazione autorimessa e urbanisticamente autorizzate come garages, le altre tre si sviluppano al piano terra e piano primo, catastalmente classificate di civile abitazione e urbanisticamente autorizzate come unità residenziali.

La struttura del fabbricato è mista, costituita da muratura portante in pietra e mattoni con elementi di pilastri e travi in cemento armato, solai orizzontali in latero-cemento con soletta armata in calcestruzzo collaborante e copertura con tetto a falde, costituito da un solaio in latero-cemento con soletta armata in calcestruzzo collaborante, isolamento termico, impermeabilizzazione, gronde e discendenti per l'acqua piovana in rame.

Esternamente la costruzione si presenta con murature a vista in pietra e in mattoncini rossi, serramenti costituiti da persiane in legno, infissi esterni costituiti in legno con doppio vetro camera (Foto 15.02.2012 n° 011-021-022). All'interno del lotto è presente un pozzo per l'acqua.

*

A) Foglio n°217, particella n°512 sub. 5

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, costituisce una porzione residenziale del fabbricato principale al piano terra.

L'accesso esterno si trova rialzato rispetto al piano carrabile al livello

sottostrada, ed è possibile percorrendo due rampe di scale esterne che conducono al piano di calpestio del piano terra (Foto 15.02.2012 n°011).

Una rampa di tre gradini immette in un piccolo atrio coperto che introduce all'interno tramite il portoncino d'ingresso costituito da una porta in legno massello non blindata a due ante asimmetriche (Foto 15.02.2012 n°031).

La pavimentazione dell'unità immobiliare è costituita da mattonelle in cotto dimensioni 15cm x 30cm colore rosso nella zona giorno, mentre da parquet in legno di essenza iroko nella zona notte.

Il battiscopa è in legno.

All'ingresso nell'abitazione si trovano il soggiorno con camino e la cucina, con rivestimento in piastrelle color bianco dimensioni 20cm x 25cm.

Il disimpegno conduce alla zona notte, dove si trovano le tre camere e i due bagni.

Il bagno principale è situato tra le due camere con lavabo, water, bidet, vasca da bagno, pavimentazione in mattonelle in monocottura color verde dimensioni 20cm x 20cm e rivestimento fino all'altezza di h=230cm in piastrelle di monocottura color bianco dimensioni 20cm x 20cm.

Il secondo bagno è al servizio della camera matrimoniale con lavabo, water, bidet e doccia, pavimentazione in mattonelle in monocottura color grigio dimensioni 20cm x 20cm e rivestimento fino all'altezza di h=220cm in piastrelle di monocottura color bianco disegnato

dimensioni 20cm x 20cm.

I serramenti esterni persiane in legno sono presenti solo nella zona notte, assenti nella zona giorno.

Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro camera.

Gli infissi interni sono in legno tamburato verniciato bianco.

Tutti i vani sono intonacati e tinteggiati.

L'altezza utile interna di piano è H=2,51 m.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano cittadino situata in una delle due autorimesse e radiatori in ghisa pitturata colore bianco, dell'epoca di costruzione dell'edificio e quindi non a norma di legge (Foto 15.02.2012 n° 036). L'impianto dell'acqua sanitaria è separato con caldaia situata nella soffitta sottotetto.

La contabilizzazione del gas è in comune con le altre unità immobiliari dell'edificio, con unico contatore.

L'impianto elettrico è sotto traccia, dell'epoca di costruzione dell'edificio e quindi non a norma, con contatore indipendente.

L'impianto idraulico è anch'esso dell'epoca di costruzione dell'edificio e quindi non a norma, con approvvigionamento idrico dall'acquedotto comunale, scarichi in fognatura comunale e contabilizzazione in comune con le altre unità immobiliari, con unico contatore.

Lo stato generale di conservazione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento è buono, anche in considerazione delle finiture presenti.

*

B) Foglio n°217, particella n°512 sub. 6

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento in Via Piero della

Francesca n° 64 – Perugia, costituisce una porzione residenziale del fabbricato principale al piano primo.

L'accesso esterno si trova al piano primo, ed è possibile dal piano terra rialzato percorrendo una rampa di scale tramite il portoncino d'ingresso costituito da una porta in legno massello non blindata a due ante asimmetriche (Foto 15.02.2012 n°032).

La pavimentazione dell'unità immobiliare è costituita da mattonelle in gres porcellanato dimensioni 30cm x 30cm colore grigio nella zona giorno, mentre da parquet in legno di essenza iroko nella zona notte.

Il battiscopa è in legno.

All'ingresso nell'abitazione si trovano il soggiorno con camino e la cucina, con rivestimento in piastrelle color bianco dimensioni 20cm x 25cm.

Il disimpegno conduce alla zona notte, dove si trovano le tre camere e i due bagni.

Il bagno principale è situato tra le due camere con lavabo, water, bidet, vasca da bagno e doccia, pavimentazione e rivestimento in fino all'altezza di h=220cm in piastrelle di monocottura color bianco dimensioni 20cm x 20cm.

Il secondo bagno è al servizio della camera matrimoniale con lavabo, water, bidet e doccia, pavimentazione in mattonelle in monocottura color bianco dimensioni 20cm x 30cm e rivestimento fino all'altezza di h=220cm in piastrelle di monocottura color bianco dimensioni 20cm x 20cm.

Sono presenti due balconi scoperti, ai quali si accede dal soggiorno e

da una camera.

I serramenti esterni persiane in legno sono presenti solo nella zona notte, assenti nella zona giorno.

Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro camera.

Gli infissi interni sono in legno tamburato verniciato bianco.

Tutti i vani sono intonacati e tinteggiati.

L'altezza utile interna di piano è H=2,93 m.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano cittadino situata all'esterno, ma costituisce un circuito unico in comune con l'unità immobiliare C) (Foglio n° 217, particella n° 512 sub. 7), dell'epoca di costruzione dell'edificio e quindi non a norma di legge (Foto 15.02.2012 n°030).

I radiatori sono in ghisa pitturata colore bianco,

L'impianto dell'acqua sanitaria è separato con caldaia situata nella soffitta sottotetto.

La contabilizzazione del gas è in comune con le altre unità immobiliari dell'edificio, con unico contatore.

L'impianto elettrico è sotto traccia, dell'epoca di costruzione dell'edificio e quindi non a norma, con contatore indipendente.

L'impianto idraulico è anch'esso dell'epoca di costruzione dell'edificio e quindi non a norma, con approvvigionamento idrico dall'acquedotto comunale, scarichi in fognatura comunale e contabilizzazione in comune con le altre unità immobiliari, con unico contatore.

Lo stato generale di conservazione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento è buono, anche in considerazione delle finiture presenti.

*

C) Foglio n°217, particella n°512 sub. 7

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, costituisce una porzione residenziale del fabbricato principale ai piani terra e primo.

Gli accessi esterni si trovano sia al piano terra che al piano primo.

Al piano terra l'accesso è situato nell'atrio coperto che introduce all'interno tramite il portoncino d'ingresso costituito da una porta in legno massello non blindata ad un'anta.

Al piano terra la pavimentazione dell'unità immobiliare è costituita nella zona rustica da mattonelle in cotto dimensioni 15cm x 30cm colore rosso, mentre da mattonelle in monocottura dimensioni 20cm x 30cm colore rosso negli altri vani.

Il battiscopa è in legno.

All'ingresso nell'abitazione al piano terra si trova un ampio vano costituito dalla cucina rustica adibita a salone rustico con camino e la cucina.

Il disimpegno introduce alla zona del retro edificio dove si trovano il bagno, un locale di servizio con l'ingresso secondario sul retro, un ripostiglio nel quale è stata ricavata una zona cucina e la centrale termica adibita a lavanderia.

Il bagno con lavatoio e doccia possiede pavimentazione di mattonelle in monocottura dimensioni 15cm x 15cm colore marrone e rivestimento di piastrelle in monocottura dimensioni 15cm x 15cm colore beige, altezza 210cm.

Nel disimpegno sbarcano anche le scale che provengono da una delle due autorimesse (Foglio n°217, part. n°512 sub. 8).

Al piano terra è presente una seconda centrale termica esterna non comunicante.

L'accesso principale al piano primo è possibile dal piano terra rialzato sul fronte dell'edificio percorrendo una rampa di scale tramite il portoncino d'ingresso costituito da una porta in legno massello non blindata a due ante asimmetriche (Foto 15.02.2012 n°032).

L'accesso secondario sul retro è possibile percorrendo un vialetto lastricato in pendenza con due zone a gradini che conduce ad una porta finestra che introduce in un locale di servizio dell'abitazione.

All'entrata principale dell'abitazione al piano primo si trovano l'ingresso, un ampio locale costituente il soggiorno-salone con camino e la cucina con rivestimento di piastrelle monocottura .

Il disimpegno introduce al bagno, al locale di servizio con l'ingresso secondario sul retro, alla camera matrimoniale con cabina armadio e una zona più riservata della camera adiacente al balcone esterno.

Il vano scale interno conduce al piano primo sino al disimpegno della zona notte.

Il bagno con lavabo, water, bidet e doccia possiede pavimentazione di mattonelle in monocottura dimensioni 25cm x 30cm colore blu e rivestimento di piastrelle in monocottura dimensioni 25cm x 30cm colore grigio, altezza 225cm.

Sono presenti due balconi scoperti, ai quali si accede dal soggiorno-salone e dalla camera matrimoniale.

I serramenti esterni sono costituiti da persiane in legno.

Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro camera.

Gli infissi interni sono in legno impiallicciato.

Tutti i vani sono intonacati e tinteggiati.

L'altezza utile interna di piano è H=2,53 m al piano terra, H=2,93m al piano primo.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano cittadino situata all'esterno, ma costituisce un circuito unico in comune con l'unità immobiliare B) (Foglio n° 217, particella n° 512 sub. 6), dell'epoca di costruzione dell'edificio e quindi non a norma di legge (Foto 15.02.2012 n°030).

I radiatori sono in ghisa pitturata colore bianco,

L'impianto dell'acqua sanitaria è separato con caldaia situata nella soffitta sottotetto.

La contabilizzazione del gas è in comune con le altre unità immobiliari dell'edificio, con unico contatore.

L'impianto elettrico è sotto traccia, dell'epoca di costruzione dell'edificio e quindi non a norma, con contatore indipendente.

L'impianto idraulico è anch'esso dell'epoca di costruzione dell'edificio e quindi non a norma, con approvvigionamento idrico dall'acquedotto comunale, scarichi in fognatura comunale e contabilizzazione in comune con le altre unità immobiliari, con unico contatore.

Lo stato generale di conservazione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento è buono, anche in considerazione delle finiture presenti.

*

D) Foglio n°217, particella n°512 sub. 8

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, costituisce una porzione del fabbricato principale a destinazione autorimessa e fondi al piano seminterrato.

L'accesso esterno si trova al piano seminterrato, situato sul piazzale esterno asfaltato carrabile che introduce all'interno tramite la porta basculante in lamiera d'acciaio (Foto 15.02.2012 n° 034-035).

La pavimentazione dell'unità immobiliare è costituita da mattonelle in monocottura dimensioni 15cm x 30cm colore rosso.

L'unità è costituita da un ampio locale utilizzato ad autorimessa, due locali a cantina, un ampio locale utilizzato a magazzino, ed altri due locali minori sempre destinati a magazzino.

Tutti i vani sono tinteggiati.

L'altezza utile interna di piano è H=2,30 m.

L'impianto di riscaldamento è assente.

L'impianto elettrico è fuori traccia, realizzato in epoca successiva alla costruzione dell'immobile con canalette in plastica, in assenza della certificazione di conformità e quindi non a norma.

L'impianto idraulico è anch'esso dell'epoca di costruzione dell'edificio e quindi non a norma, con approvvigionamento idrico dall'acquedotto comunale, scarichi in fognatura comunale e contabilizzazione in comune con le altre unità immobiliari, con unico contatore.

Lo stato generale di conservazione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento è buono, in considerazione della destinazione d'uso e delle finiture presenti.

*

E) Foglio n°217, particella n°512 sub. 9

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, costituisce una porzione del fabbricato principale a destinazione autorimessa e fondi al piano seminterrato.

L'accesso esterno si trova al piano seminterrato, situato sul piazzale esterno asfaltato carrabile che introduce all'interno tramite la porta basculante in lamiera d'acciaio (Foto 15.02.2012 n° 035-036-037-038).

La pavimentazione dell'unità immobiliare è costituita da mattonelle in monocottura dimensioni 15cm x 30cm colore rosso.

L'unità è costituita da un ampio locale utilizzato ad autorimessa, e un locale minore destinato a magazzino.

Tutti i vani sono tinteggiati.

L'altezza utile interna di piano è H=2,30 m.

L'impianto di riscaldamento è assente.

L'impianto elettrico è fuori traccia, realizzato in epoca successiva alla costruzione dell'immobile con canalette in plastica, in assenza della certificazione di conformità e quindi non a norma.

L'impianto idraulico è anch'esso dell'epoca di costruzione dell'edificio e quindi non a norma, con approvvigionamento idrico dall'acquedotto comunale, scarichi in fognatura comunale e contabilizzazione in comune con le altre unità immobiliari, con unico contatore.

Lo stato generale di conservazione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento è buono, in considerazione della destinazione d'uso.

*

E)-F)-G)-H)-I)-J) Foglio n°217, particelle n°411-412-413-235-512

Le unità immobiliari terreni oggetto di pignoramento in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, costituiscono la corte e esclusiva a verde privato degli immobili pignorati (Foto 15.02.2012 n°022-023-024-025).

All'interno del lotto sui terreni destinati a giardino sono presenti dei manufatti abusivi realizzati in carpenteria metallica e lamiera, utilizzati come magazzino attrezzi e materiali e rimessaggio automezzi (Foto 15.02.2012 n°016-017-018-019-020).

* * * * *

3) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 3)

3.1) VERIFICA TITOLO DI PROPRIETA', EVENTUALI DIRITTI
DI COMPROPRIETA' O ALTRI DIRITTI PARZIALI

Gli immobili oggetto dell'esecuzione:

A) C.F. Foglio n°217, particella n°512 sub. 5

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

cat. A/2, classe 5, consistenza 6 vani, piano T, Rendita Euro 852,15,
Via Piero della Francesca n°64 – Perugia;

B) C.F. Foglio n°217, particella n°512 sub. 6

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

cat. A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, piano 1, Rendita Euro 639,12,
Via Piero della Francesca n°64 – Perugia;

C) C.F. Foglio n°217, particella n°512 sub. 7

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

cat. A/2, classe 5, consistenza 8 vani, piano 1, Rendita Euro 1.136,21,

Via Piero della Francesca n°64 – Perugia;

D) C.F. Foglio n°217, particella n°512 sub. 8

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

cat. C/6, classe 4, consistenza 190 mq, piano 1S, Rendita Euro 657,45, Via Piero della Francesca n°64 – Perugia;

E) C.F. Foglio n°217, particella n°512 sub. 9

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

cat. C/6, classe 4, consistenza 135 mq, piano 1S, Rendita Euro 467,14, Via Piero della Francesca n°64 – Perugia;

Risultano di proprietà di:

- [REDACTED]
e residente in Via Piero della Francesca n°64 – Perugia, per 1/4 dei diritti della piena proprietà;
- [REDACTED]
e residente in Via Piero della Francesca n°64 – Perugia, per 1/4 dei diritti della piena proprietà;
- [REDACTED] e residente in Via Piero della Francesca n°64 – Perugia, per 2/4 dei diritti della piena proprietà;
- [REDACTED] e residente in Via Piero della Francesca n°64 – Perugia, per 1/4 del diritto di abitazione;
- [REDACTED] e residente in Via Piero della Francesca n°64 – Perugia, per 1/4 del diritto di abitazione.

Il titolo di proprietà dei predetti immobili A), B), C), D), E) in forza di:

- 1) Dichiarazione di successione di [REDACTED]
[REDACTED] e deceduta il 12.02.2007 in
Perugia, a favore [REDACTED]
[REDACTED] (All. 6/1-7);
- 2) Atto di rinuncia all'eredità con costituzione del diritto di abitazione
e di uso dei beni mobili da parte di [REDACTED] redatto
dal Notaio Dott. Filippo Brufani di Perugia in data 22/01/2008
Repertorio [REDACTED] registrato presso l'Ufficio del Registro di
Perugia in data [REDACTED] e trascritto presso
la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data
[REDACTED] (All. 7/1-3);
- 3) Atto di rettifica del precedente atto di rinuncia all'eredità con
costituzione del diritto di abitazione e di uso dei beni mobili da
parte di [REDACTED] per l'immobile C), redatto dal
Notaio Dott. [REDACTED] di Perugia in data 07/02/2008
Repertorio n° [REDACTED] registrato presso l'Ufficio del Registro di
Perugia in data 11/02/2008 al n° [REDACTED] e trascritto presso
la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data
[REDACTED] Reg. Part. (All. 8/1-3);
- 4) Atto di costituzione del diritto di abitazione vitalizio e di diritto
d'uso vitalizio a titolo oneroso da parte di [REDACTED] a
favore di [REDACTED] A), B), D), E), e
per i beni mobili, arredi, corredi ed elettrodomestici situati negli
immobili A) e D), redatto dal Notaio Dott. [REDACTED] riano Pischetola di

Perugia in data [REDACTED] registrato presso l'Ufficio del Registro di Perugia in data 11/11/2009 al n° 1 [REDACTED] Vol. 1T, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 12/11/2009 al n° [REDACTED] Part. (All. 9/1-15);

- 5) Atto di costituzione del diritto di abitazione vitalizio e di diritto d'uso vitalizio a titolo oneroso da parte di [REDACTED] a favore di [REDACTED] per gli immobili A), B), D), E), e per i beni mobili, arredi, corredi ed elettrodomestici situati negli immobili B) ed E), redatto dal Notaio Dott. Adriano Pischetola di Perugia in data 06/11/2009 Repertorio n° [REDACTED] registrato presso l'Ufficio del Registro di Perugia in data 11/11/2009 al n° [REDACTED] Vol. 1T, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 12/11/2009 al n° [REDACTED] Reg. Part. (All. 10/1-15).

Gli immobili oggetto dell'esecuzione:

F) C.T. Foglio n°217, particella n°411

TERRENO qualità ULIVETO 1

superficie 1.280 mq, R.D. Euro 3,31, R.A. Euro 5,95

Via Piero della Francesca n°64 – Perugia;

G) C.T. Foglio n°217, particella n°412

TERRENO qualità BOSCO ALTO 1

superficie 140 mq, R.D. Euro 0,11, R.A. Euro 0,01

Via Piero della Francesca n°64 – Perugia;

H) C.T. Foglio n°217, particella n°413

TERRENO qualità BOSCO ALTO 2

superficie 610 mq, R.D. Euro 0,47, R.A. Euro 0,06

Via Piero della Francesca n°64 – Perugia;

I) C.T. Foglio n°217, particella n°235

TERRENO qualità SEMINATIVO ARBORATO 3 AA

superficie 946 mq, R.D. Euro 4,40, R.A. Euro 4,64

TERRENO qualità ULIVETO 1 AB

superficie 1.074 mq, R.D. Euro 2,77, R.A. Euro 4,99

Via Piero della Francesca n°64 – Perugia;

J) C.T. Foglio n°217, particella n°512

TERRENO qualità ENTE URBANO

superficie 2.010 mq, Via Piero della Francesca n°64 – Perugia.

Risultano di proprietà di:

- L'ESECUTATO [REDACTED]
e residente in Via Piero della Francesca n°64 – Perugia, per 1/4 dei diritti della piena proprietà;
- [REDACTED]
e residente in Via Piero della Francesca n°64 – Perugia, per 1/4 dei diritti della piena proprietà;
- [REDACTED] e residente in
Via Piero della Francesca n°64 – Perugia, per 2/4 dei diritti della piena proprietà.

Il titolo di proprietà dei predetti immobili F), G), H), I), J) in forza di;

- 1) Dichiarazione di successione di [REDACTED]
[REDACTED] e deceduta il 12.02.2007 in

Perugia, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

Sugli immobili A), B), C), D), E), F), G), H), I), J) è presente un vincolo di destinazione ai sensi dell'Art. 2645-ter del C.C., a favore di:

- [REDACTED] e residente in Via Piero della Francesca n°64 – Perugia, per i diritti del vincolo di destinazione ai sensi dell'Art. 2645-ter del C.C.;
- [REDACTED] e residente in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, per i diritti del vincolo di destinazione ai sensi dell'Art. 2645-ter del C.C.;
- [REDACTED] e residente in Via Piero della Francesca n°64 – Perugia, per i diritti del vincolo di destinazione ai sensi dell'Art. 2645-ter del C.C.;
- [REDACTED] e residente in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, per i diritti del vincolo di destinazione ai sensi dell'Art. 2645-ter del C.C..

L'atto di negozio unilaterale di destinazione ai sensi dell'art. 2645-ter del Codice Civile da parte di [REDACTED] a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per gli immobili A), B), C), D), E), F), G), H), I), J), è stato redatto dal Notaio Dott. Adriano Pischetola di Perugia in data 06/11/2009 Repertorio [REDACTED] registrato presso l'Ufficio del Registro di Perugia in data 11/11/2009 al [REDACTED] [REDACTED] e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 12/11/2009 al n°1 [REDACTED] Reg. Part. (All. 11/1-12).

* * * * *

4) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 4)

4.1) STATO DI POSSESSO DEI BENI

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione sono risultati IN POSSESSO di:

A) C.F. Foglio n°217, particella n°532 sub. 5

B) C.F. Foglio n°217, particella n°532 sub. 6

C) C.F. Foglio n°217, particella n°532 sub. 7

D) C.F. Foglio n°217, particella n°532 sub. 8

E) C.F. Foglio n°217, particella n°532 sub. 9

- L'ESECUTATO [REDACTED] [REDACTED] nato a Perugia il [REDACTED] e residente in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, per 1/4 dei diritti della piena proprietà;
- L'ESECUTATO [REDACTED] e residente in Via Piero della Francesca n°64 – Perugia, per 1/4 dei diritti della piena proprietà;
- [REDACTED] nato a Perugia il [REDACTED] e residente in Via Piero della Francesca n°64 – Perugia, per 2/4 dei diritti della piena proprietà;
- [REDACTED] nata a Perugia il [REDACTED] e residente in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, per 1/4 del diritto di abitazione;
- [REDACTED] e residente in Via Piero della Francesca n°64 – Perugia, per 1/4 del diritto di abitazione.

F) C.T. Foglio n°217, particella n°512

G) C.T. Foglio n°168, particella n°53

H) C.T. Foglio n°186, particella n°8

I) C.T. Foglio n°186, particella n°9

J) C.T. Foglio n°186, particella n°14

– L'ESECUTATO [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e residente in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, per 1/4 dei diritti della piena proprietà;

– [REDACTED] e residente in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, per 1/4 dei diritti della piena proprietà;

– [REDACTED] e residente in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, per 2/4 dei diritti della piena proprietà;

4.2) STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione sono risultati OCCUPATI da:

A) C.F. Foglio n°217, particella n°532 sub. 5

B) C.F. Foglio n°217, particella n°532 sub. 6

C) C.F. Foglio n°217, particella n°532 sub. 7

D) C.F. Foglio n°217, particella n°532 sub. 8

E) C.F. Foglio n°217, particella n°532 sub. 9

F) C.T. Foglio n°217, particella n°512

G) C.T. Foglio n°168, particella n°53

H) C.T. Foglio n°186, particella n°8

I) C.T. Foglio n°186, particella n°9

J) C.T. Foglio n°186, particella n°14

- L'ESECUTATO [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e residente in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, per 1/4 dei diritti della piena proprietà;
- L'ESECUTATO [REDACTED] e residente in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, per 1/4 dei diritti della piena proprietà;
- [REDACTED] e residente in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, per 2/4 dei diritti della piena proprietà;
- [REDACTED] e residente in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, per 1/4 del diritto di abitazione;
- [REDACTED] e residente in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, per 1/4 del diritto di abitazione;
- [REDACTED] e residente in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, per i diritti del vincolo di destinazione ai sensi dell'Art. 2645-ter del C.C.;
- [REDACTED] e residente in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, per i diritti del vincolo di destinazione ai sensi dell'Art. 2645-ter del C.C.;
- [REDACTED] e residente in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, per i diritti del vincolo

di destinazione ai sensi dell'Art. 2645-ter del C.C.;

- [REDACTED] e residente in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, per i diritti del vincolo di destinazione ai sensi dell'Art. 2645-ter del C.C..

* * * * *

5) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 5)

5.1) INDIVIDUAZIONE ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Il sottoscritto C.T.U. si riporta a quanto rilevato dall'esame della documentazione agli atti, e dalle visure ed ispezioni presso il Tribunale di Perugia, l'Amministrazione Comunale di Perugia e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia.

Alla data della presente Relazione Peritale risultano, sugli immobili oggetto di codesta esecuzione, i seguenti ulteriori vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- non risultano oneri giuridici in corso a carico degli immobili.

5.2) INDIVIDUAZIONE ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI CANCELLATI O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Il sottoscritto C.T.U. si riporta a quanto rilevato dall'esame della documentazione ipocatastale allegata al fascicolo di esecuzione immobiliare, e alla documentazione del Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale del Territorio di Perugia, acquisita a seguito dalle verifiche eseguite dallo scrivente dalla data

della certificazione ipocatastale allegata del 06/06/2011 al 19/04/2012 (All. 12/1-10).

TRASCRIZIONI CANCELLATE DALLA PROCEDURA O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Unità Immobiliari A)-B)-D)-E)

- Scrittura privata con sottoscrizione autenticata – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso n° [REDACTED] del 12/11/2009, a favore di [REDACTED]
- Scrittura privata con sottoscrizione autenticata – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso n° [REDACTED] del 12/11/2009, a favore di [REDACTED]

Unità Immobiliari A)-B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)

- Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili n° 1 [REDACTED] Reg. Part. del [REDACTED] a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A. contro [REDACTED]
[REDACTED]

Unità Immobiliare J)

- Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili n° [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A. contro [REDACTED]

Unità Immobiliare A)-B)

- Scrittura privata con sottoscrizione autenticata – Atto unilaterale d'obbligo edilizio [REDACTED] a favore di COMUNE DI PERUGIA contro [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]

Unità Immobiliare B)

- Atto per causa di morte – Rinunzia pura e semplice ad eredità n° [REDACTED] Reg. Part. del 06/02/2008, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

Unità Immobiliare C)

- Atto per causa di morte – Rinunzia pura e semplice ad eredità n° [REDACTED] Reg. Part. del 12/02/2008, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

Unità Immobiliari A)-B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)

- Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione n° [REDACTED] Reg. Part. del 19/03/2009, a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

TRASCRIZIONI RIMANENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'Art. 2645-ter del C.C. n° 1 [REDACTED] 5 Reg. Part. del 12/11/2009 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]

ISCRIZIONI CANCELLATE DALLA PROCEDURA O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Unità Immobiliari A)-B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo n° [REDACTED] Reg. Part. del 29/06/2009 per l'importo di € 85.000.000, a favore di [REDACTED]

- [REDACTED] contro [REDACTED]
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo n° [REDACTED] Reg. Part. del 29/06/2009 per l'importo di € 65.000.000, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo n° 7 [REDACTED] Reg. Part. del 02/12/2009 per l'importo di € 44.000.000, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED];
 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo n° [REDACTED] Reg. Part. del 02/12/2009 per l'importo di € 39.000.000, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] ed [REDACTED] S.R.L.;
 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo n° 7 [REDACTED] Reg. Part. del 02/12/2009 per l'importo di € 64.000.000, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] ed [REDACTED]
 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo n° 1 [REDACTED] Reg. Part. del 15/03/2010 per l'importo di € 60.000.000, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo n° 1 [REDACTED] Reg. Part. del 29/03/2010 per l'importo di € 60.000.000, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]
 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo n° [REDACTED] Reg.

straordinarie.

* * * * *

7) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 7)

7.1) INDIVIDUAZIONE PRECEDENTI PROPRIETARI

A seguito delle ricerche effettuate dal C.T.U., anche presso l'esecutato, il Comune di Perugia, l'Ufficio del Registro di Perugia, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia e dall'esame degli atti e della documentazione ipocatastale presente nel fascicolo di esecuzione, sono stati individuati per gli immobili oggetto di pignoramento i seguenti precedenti proprietari nell'ultimo ventennio:

Unità Immobiliari A)-B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)

██████████ nata a Città di Castello il ██████████ C.F.

██████████

* * * * *

8) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 8)

8.1) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

A seguito delle verifiche effettuate sui luoghi e presso il Comune di Perugia in data 06/04/2012, 20/04/2012 e 27/04/2012, sono state reperite le seguenti richieste e autorizzazioni edilizie per gli immobili oggetto di pignoramento:

A)-B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J) Licenza di Costruzione n° 1674 del 31/12/1971, per i lavori di "Costruzione di un edificio di abitazione di un piano oltre un piano seminterrato in Colle di S. Giorgio - Perugia, intestata a ██████████ (All. 13/1-2);

A)-B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J) Autorizzazione di abitabilità e

agibilità Prot. n° 29909 del 26/11/1973, per l'edificio in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, abitabile il piano rialzato per un appartamento di 7 vani e 8 accessori, agibili il piano seminterrato per 1 portico + 1 garage + 1 fondo + 1 centrale termica, nonché le soffitte nel sottotetto, intestata a [REDACTED] (All. 14);

B)-C) Concessione a costruire ed autorizzazione ex Art. 7 Legge 1497/39 n° 1 [REDACTED] del 12/07/1995 per i lavori di ristrutturazione edilizia in un appartamento sito in Via Piero della Francesca – Perugia, intestata a [REDACTED] (All. 15/1-2);

A)-B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J) Certificato di abitabilità e agibilità n° 5 del 25/06/1994, per i locali in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, intestata a [REDACTED] (All. 16/1-2);

A)-B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J) Concessione a sanatoria n° 7 [REDACTED] del 10/12/1993, per un edificio in Via Piero della Francesca – Perugia, intestata a [REDACTED] (All. 17/1-2).

Dalle ricerche effettuate presso la Sezione Urbanistica del Comune di Perugia è stata verificata la classificazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento nel P.R.G., secondo il Testo Unico delle Norme Tecniche di Attuazione:

P.R.G. VIGENTE (All. 18)

A)-B)-C)-D)-E)-F) PARTE - Zona B1 – Zona residenziale di completamento – Art. 88 T.U.N.A. (All. 19/1-6);

A)-B)-C)-D)-E)-F) PARTE - Zona Ep – Zona Agricola periurbana – Art. 73 T.U.N.A. (All. 20/1-2);

I) Zona B1 – Zona residenziale di completamento –

- Art. 88 T.U.N.A. (All. 19/1-6);
- G)-H) Zona Ep – Zona Agricola periurbana – Art. 73
T.U.N.A. (All. 20/1-2);

P.R.G. ADOTTATO

- A)-B)-C)-D)-E)-F) PARTE - Zona B1 – Zona residenziale di
completamento – Art. 88 T.U.N.A. (All. 19/1-6);
- A)-B)-C)-D)-E)-F) PARTE - Zona Ep – Zona Agricola periurbana –
Art. 73 T.U.N.A. (All. 20/1-2);
- I) Zona B1 – Zona residenziale di completamento –
Art. 88 T.U.N.A. (All. 19/1-6);
- G)-H) Zona Ep – Zona Agricola periurbana – Art. 73
T.U.N.A. (All. 20/1-2);

E' stata riscontrata sulla zona sede degli immobili la presenza dei
seguenti vincoli urbanistici:

- A)-B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)-I) (ex legge 1497/39) – Legge 42/2004 Art.
136 commi 3-4 – Vincolo ambientale.
- A)-B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)-I) (ex legge 431/85 comma M) – Legge
42/2004 Art. 142 comma M – Vincolo
archeologico.
- A)-B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)-I) Art. 26 sexies T.U.N.A. in adozione -
Aree di intervisibilità dei coni visuali (All.
21/1-3).

8.2) DIFFORMITA' CATASTALI E URBANISTICHE

Dall'esame della documentazione reperita presso l'Agenzia del
Territorio di Perugia e la Sezione Urbanistica del Comune di Perugia,

sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Le planimetrie catastali delle unità immobiliari B), C) e D) distinte al C.F. del Comune di Perugia al Foglio n°217, particella n°512 sub. 6, sub. 7 e sub. 8, risultano non conformi con l'attuale disposizione rilevata nei sopralluoghi al piano terra, al piano primo e al piano 1° sottostrada rispettivamente.

Dall'unità immobiliare C) sub. 7 al piano primo è stato scorporato un vano che è stato accorpato all'unità immobiliare B) sub. 6, con corrispondente frazionamento della prima (C sub. 7) e fusione con la seconda (B sub. 6). Le due unità immobiliari sono attualmente intestate a soggetti diversi, risultando per la B) sub. 6 l'esistenza di 1/4 del diritto di abitazione a favore di [REDACTED] e di 1/4 del diritto di abitazione a favore di [REDACTED]

Non è stato possibile per tale motivo predisporre presso l'Agenzia del Territorio di Perugia l'aggiornamento delle planimetrie con la Variazione catastale e la relativa pratica DOCFA di frazionamento dell'unità immobiliare C) sub. 7 e fusione con l'unità immobiliare B) sub. 6, in quanto è necessario prima trasferire con atto notarile la parte scorporata dell'unità immobiliare C) sub. 7 all'unità immobiliare B) sub. 6 che la acquisisce.

Si allegano le nuove planimetrie redatte dal C.T.U. a seguito dei rilievi eseguiti per le unità immobiliari B) sub. 6 e C) sub. 7 (All. 24/1-2).

E' stata necessaria la redazione della Variazione Catastale per l'unità immobiliare D) sub. 8 al piano primo sottostrada, e la

relativa pratica DOCFA per la presentazione dell'aggiornamento della planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio di Perugia (All. 25/1-10).

Si allegano le nuove visure e la nuova planimetria catastale dell'unità immobiliare D) sub. 8 (All. 26/1-2).

- All'interno del lotto sui terreni destinati a giardino e classificati Zona Ep – Zona Agricola periurbana, sono presenti dei manufatti abusivi realizzati in carpenteria metallica e lamiera, utilizzati come rimessa attrezzi e materiali e rimessaggio automezzi.
- L'unità immobiliare A) al piano terra presenta una difformità urbanistica consistente in un piccolo ampliamento della cucina, che si è allungata di circa 0,70m per l'intera larghezza di 0,80m, ad incrementare la superficie di circa 0,56 mq.

Secondo l'attuale normativa tutti gli abusi edilizi risultano insanabili con condoni o concessioni in sanatoria, in quanto soggetti secondo la Legge n° 42/2004, a vincolo ambientale Art. 136 commi 3 e 4, ed archeologico Art. 142 comma M.

Il lotto di terreno del compendio immobiliare oggetto di pignoramento non possiede cubatura residua per eventuali incrementi di volumetria. Sarebbe però possibile realizzare ampliamenti fino a 250 mc utilizzando il Piano casa e l'Art. 148 del T.U.N.A. (Testo Unico Norme di Attuazione), previa autorizzazione degli Enti competenti (Comune e Soprintendenza per i BB.AA.AA.AA. e SS. dell'Umbria) in quanto è soddisfatta la condizione dell'esistenza dell'autorizzazione di agibilità all'anno 1999, essendo stata ottenuta antecedentemente con

Certificato di abitabilità e agibilità n°5 del 25/06/1994.

* * * * *

9) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 9)

9.1) OPPORTUNITA' DI VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI

Per la particolare natura, posizione, disposizione ed uso dei beni oggetto della presente esecuzione, pur trattandosi di beni distinti e divisi, ovvero di unità immobiliari indipendenti ma non autonome, in quanto condividono l'utilizzo degli impianti elettrico, idrico di riscaldamento e del gas, per una migliore aggiudicazione si ravvisa l'opportunità di porre alla pubblica asta gli stessi beni distinti in **LOTTO UNICO.**

* * * * *

10) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 10)

10.1) DESCRIZIONE ANALITICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI
CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE E AUTORIMESSA
DI CUI ALLE LETTERE A)-B)

LOTTO UNICO

Quota di 1/4 dei diritti della proprietà di [REDACTED]
[REDACTED] e residente in Via Piero della Francesca n°64,
Perugia, e di 1/4 dei diritti della proprietà di [REDACTED]
[REDACTED] e residente in Via Piero della Francesca n°64,
Perugia dei seguenti beni immobili siti in Via Piero della Francesca n°
64, Perugia, comune di Perugia, provincia di Perugia, costituiti da:

Unità immobiliari A)-B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)

Intero fabbricato e circostanti terreni, unità immobiliari con

destinazione d'uso autorimessa al piano seminterrato, con destinazione d'uso residenziale al piano terra e al piano primo e circostanti terreni costituenti corte esclusiva a verde privato.

Al piano seminterrato sono presenti le due unità immobiliari autorimesse, sub. 8 per una superficie netta di mq 196,18 autorizzati, e sub. 9 per una superficie netta di mq 128,27 autorizzati.

Al piano terra si sviluppa interamente l'unità immobiliare sub. 5 con sei vani, classificata per destinazione residenziale con altezza utile interna di m 2,51, costituita allo stato attuale da soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, un bagno principale ed un secondo bagno di pertinenza della camera matrimoniale, per una superficie complessiva netta di mq 119,19 autorizzati.

Al piano primo si sviluppa interamente l'unità immobiliare sub. 6 con 4,5 vani, classificata per destinazione residenziale con altezza utile interna di m 2,93, costituita allo stato attuale da soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, un bagno principale ed un secondo bagno di pertinenza della camera matrimoniale, per una superficie complessiva netta di mq 119,19 autorizzati.

Sono presenti due balconi scoperti di superficie di mq 18,30 accessibili da una camera e dalla camera matrimoniale.

Al piano terra e primo si sviluppa l'unità immobiliare sub. 7 con otto vani, classificata per destinazione residenziale con altezza utile interna di m 2,51 al piano terra e di m 2,93 al piano primo, costituita al piano terra da cucina rustica, disimpegno, ripostiglio, centrale termica comunicante e centrale termica non comunicante, vano scale interno

per una superficie complessiva netta di mq 69,32 autorizzati, al piano primo da ingresso, soggiorno, cucina, bagno con antibagno, disimpegno, studio, camera matrimoniale, cameretta e scale interne per una superficie complessiva netta di mq 95,37 autorizzati.

Sono presenti due balconi scoperti di superficie di mq 15,77 accessibili dal soggiorno e dalla cameretta.

I terreni interni al lotto costituiscono il verde privato a giardino arborato.

Ambiente	Sup. netta	coeff.	Sup. lorda	coeff.	Sup. comm.	esposizione	manutenzione
<u>Piano seminterrato</u>							
Garage Sub. 8	196,18	1,00	196,18	40%	78,47	Nord-Ovest	buona
Garage Sub. 9	128,27	1,00	128,27	40%	<u>51,31</u>	Sud-Ovest	buona
					Totale		129,78
<u>Piano terra Sub. 5</u>							
Soggiorno	40,78					Sud-Est	buona
Cucina	16,06					Sud-Est	buona
Disimpegno	6,89					---	buona
Camera	22,44					Nord-Ovest	buona
Bagno	5,33					Nord-Ovest	buona
Camera	8,15					Nord-Ovest	buona
Bagno	6,11					Nord-Ovest	buona
Camera	<u>13,43</u>					Nord	buona
Totale	119,19	1,13	134,68	100%	134,68		
					Totale Sub. 5		134,68
<u>Piano primo Sub. 6</u>							
Soggiorno	30,31					Sud-Est	buona
Cucina	6,46					Sud-Est	buona
Camera	19,45					Nord-Ovest	buona
Disimpegno	3,90					---	buona
Bagno	6,27					Nord-Ovest	buona
Camera	14,93					Nord-Ovest	buona
Camera	18,27					Nord-Ovest	buona

C.F. Foglio n°217, particella n°512 sub. 6

cat. A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, piano 1, Rendita Euro 639,12,

C.F. Foglio n°217, particella n°512 sub. 7

cat. A/2, classe 5, consistenza 8 vani, piano 1, Rendita Euro 1.136,21,

C.F. Foglio n°217, particella n°512 sub. 8

cat. C/6, classe 4, consistenza 190 mq, piano 1S, Rendita Euro 657,45;

C.F. Foglio n°217, particella n°512 sub. 9

cat. C/6, classe 4, consistenza 135 mq, piano 1S, Rendita Euro 467,14

C.T. Foglio n°217, particella n°411

superficie 1.280 mq, R.D. Euro 3,31, R.A. Euro 5,95

C.T. Foglio n°217, particella n°412

superficie 140 mq, R.D. Euro 0,11, R.A. Euro 0,01

C.T. Foglio n°217, particella n°413

superficie 610 mq, R.D. Euro 0,47, R.A. Euro 0,06

Via Piero della Francesca n°64 – Perugia;

C.T. Foglio n°217, particella n°235

superficie 946 mq, R.D. Euro 4,40, R.A. Euro 4,64

superficie 1.074 mq, R.D. Euro 2,77, R.A. Euro 4,99

Quota di 1/4 dei diritti della proprietà di [REDACTED] nato a Perugia il [REDACTED] e residente in Via Piero della Francesca n°64, Perugia dei seguenti beni immobili siti in Via Piero della Francesca n° 64, Perugia, comune di Perugia, provincia di Perugia, costituiti da:

Unità immobiliare J)

C.T. Foglio n°217, particella n°512

superficie 2.010 mq.

* * * * *

11) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 11)

11.1) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della “*stima comparativa (parametro adottato il mq)*”, raffrontando i beni in esame, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri simili ubicati nella zona ed oggetto di compravendita e di recenti valutazioni, in particolare tenendo conto dei seguenti elementi tecnici:

- ubicazione e consistenza;
- stato di manutenzione e conservazione;
- fattura delle finiture;
- informazioni desunte dall'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di valutazione;
- attuale costo delle costruzioni per immobili analoghi;
- condizioni di regolarità amministrativa;
- condizione di stato di libero o meno;
- esistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- esistenza di garanzia per vizi occulti;
- eventuali spese condominiali insolute;
- necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi.

*

Essendo gli immobili fabbricati non liberi, occupati dagli ESECUTATI

 con il padre e le rispettive

famiglie, utilizzando coefficienti pari ad 0,90 in assenza di adeguamenti e correzioni di stima, con i sopra citati criteri, e considerando le superfici commerciali secondo la norma UNI 10750 approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il 26.03.1998 ed adottata dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria (All. 22), si ottiene per i lotti individuati:

LOTTO UNICO

Gli immobili A)-B) di LOTTO UNICO risultano non liberi; utilizzando pertanto un coefficiente pari a 0,90 in considerazione degli adeguamenti e correzioni di stima, si ottiene per il LOTTO UNICO:

C.F. PERUGIA Foglio n°217, part. n°512 sub. 5

C.F. PERUGIA Foglio n°217, part. n°512 sub. 6

C.F. PERUGIA Foglio n°217, part. n°512 sub. 7

C.F. PERUGIA Foglio n°217, part. n°512 sub. 8

C.F. PERUGIA Foglio n°217, part. n°512 sub. 9

C.T. PERUGIA Foglio n°217, 411

C.T. PERUGIA Foglio n°217, 412

C.T. PERUGIA Foglio n°217, 413

C.T. PERUGIA Foglio n°217, 235

C.T. PERUGIA Foglio n°217, 512

INTERO FABBRICATO E CIRCOSTANTI TERRENI DI CORTE ESCLUSIVA A VERDE PRIVATO, U. I. CON DESTINAZIONE D'USO AUTORIMESSA PIANO SEMINTERRATO, RESIDENZIALE PIANO TERRA E PIANO PRIMO.

Piano Terra sub. 5 mq 134,68 x 0,90 x €/mq 1.600,00 = € 193.939,20=

Piano Primo sub. 6	mq	123,85 x 0,90 x €/mq	1.600,00 = €	178.344,00=
Piano T.- P. sub. 7	mq	190,05 x 0,90 x €/mq	1.600,00 = €	273.672,00=
Piano Sem. sub. 8	mq	78,47 x 0,90 x €/mq	1.600,00 = €	112.996,80=
Piano Sem. sub. 9	mq	51,31 x 0,90 x €/mq	1.600,00 = €	73.886,40=
<u>C.T. Foglio 217 Particella 411</u>				
Uliveto 1	mq	1.280 x €/mq	5,00 =€	6.400,00=
<u>C.T. Foglio 217 Particella 412</u>				
Bosco Alto 2	mq	140 x €/mq	5,00 =€	700,00=
<u>C.T. Foglio 217 Particella 413</u>				
Bosco Alto 2	mq	610 x €/mq	5,00 =€	3.050,00=
<u>C.T. Foglio 217 Particella 235</u>				
Seminativo arborato 3	mq	946 x €/mq	5,00 =€	4.730,00=
Uliveto 1	mq	1.074 x €/mq	5,00 =€	5.370,00=
<u>C.T. Foglio 217 Particella 512</u>				
Ente Urbano	mq	2.010 x €/mq	5,00 =€	10.050,00=
		Totale	€	863.138,40=

che si arrotonda a € 863.000,00 (euro ottocentosessantatremila/00),
che rappresenta il valore complessivo commerciale stimato dei beni immobili del LOTTO UNICO oggetto di esecuzione al lordo dei diritti di terzi non eseguiti.

In considerazione dell'esistenza del "Diritto di abitazione" per gli immobili censiti al C.F. al Foglio n°217 part. 512 sub. 5 e sub. 6 per:

- [REDACTED] e residente in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, per 1/4 del diritto di abitazione;
- [REDACTED] e residente in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, per 1/4 del diritto di abitazione

e che tale diritto ".....soggiace alle disposizioni dell'usufrutto nella

e che tale diritto “.....soggiace alle disposizioni dell’usufrutto nella misura in cui la legge non dispone diversamente.” (Art. 776 CCS), si ha:

POLIDORI VITTORIO, nato a Perugia il 15/05/1928, il valore del diritto di abitazione, in considerazione dei 52 anni di età è pari a:

sub. 7 € 273.672,00 x 1/1 x 10 x 2,5% = € 68.418,00

Risulta il valore residuo della nuda proprietà per l’unità immobiliare part. 512 sub. 7:

Piano Terra- Primo sub. 7 € (273.672,00-68.418,00) = € 205.254,00=

Il valore commerciale residuo del LOTTO UNICO oggetto di esecuzione, al netto dei diritti di terzi non eseguiti, è pari a:

A)	Piano Terra	sub. 5	€	123.636,24=
B)	Piano Primo	sub. 6	€	113.703,30=
C)	Piano T.- P.	sub. 7	€	68.418,00=
D)	Piano Sem.	sub. 8	€	72.065,46=
E)	Piano Sem.	sub. 9	€	47.642,58=

Foglio 217 Particella 411

F)	Uliveto 1		€	6.400,00=
----	-----------	--	---	-----------

Foglio 217 Particella 412

G)	Bosco Alto 2		€	700,00=
----	--------------	--	---	---------

Foglio 217 Particella 413

H)	Bosco Alto 2		€	3.050,00=
----	--------------	--	---	-----------

Foglio 217 Particella 235

I)	Seminativo arborato 3		€	4.730,00=
----	-----------------------	--	---	-----------

I)	Uliveto 1		€	5.370,00=
----	-----------	--	---	-----------

Foglio 217 Particella 512

J)	Ente Urbano		€	<u>10.050,00=</u>
----	-------------	--	---	-------------------

Totale € 455.765,58=

(euro quattrocentocinquantacinquemilasettecentosessantacinque/58)

da cui risulta che il valore dei singoli diritti degli esecutati equivale a:

██ per la quota di 1/4 dei diritti della proprietà:

$$€ (455.765,58-10.050) \times 1/4 = € 111.428,90$$

che si arrotonda ad € 112.000,00 (euro centododicimila/00).

██ per la quota di 1/4 dei diritti della proprietà:

$$€ 455.765,58 \times 1/4 = € 113.941,40$$

che si arrotonda ad € 97.000,00 (euro centoquattordicimila/00).

Il valore del LOTTO UNICO è pertanto:

$$\text{LOTTO UNICO } 112.000,00+114.000,00 = € 226.000,00$$

(euro duecentoventiseimila/00).

che rappresenta il valore stimato dei diritti di 1/4+1/4 della proprietà dei beni immobili del LOTTO UNICO oggetto di esecuzione.

Le valutazioni sopra espresse assumono come riferimento le superfici, ma in ogni caso trattasi di valutazione a corpo e non a misura.

*

Sulle unità immobiliari A)-B)-C)-D)-E) censite al C.F. di Perugia Foglio n° 217, particelle n° 512 sub. 5, 512 sub. 6 , 512 sub. 7, 512 sub. 8, 512 sub. 9, e sulle unità immobiliari F)-G)-H)-I)-J) censite al C.T. di Perugia Foglio n° 217, particelle n° 411, 4 12, 413, 235, 512 pende la trascrizione di un Atto di destinazione per fini meritevoli

di tutela ai sensi dell'Art. 2645-ter del C.C., con atto redatto dal Notaio Dott. Adriano Pischetola di Perugia, Rep. n° [REDACTED] del 06/11/2009, registrato presso l'Ufficio del Registro di Perugia il 11/11/2009 al n° [REDACTED] e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 12/11/2009 al n° [REDACTED] Reg. Part. (All. 11/1-12), a favore di:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

contro [REDACTED]

* * * * *

12) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 12)

12.1) VALUTAZIONE EVENTUALI QUOTE INDIVISE

Unità immobiliari A)-B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)

Come illustrato e documentato nei capitoli precedenti, risulta che il LOTTO UNICO comprende quote indivise di proprietà di terzi non eseguiti, e precisamente:

LOTTO UNICO

- diritti di 1/2 della proprietà di [REDACTED] dell'unità immobiliare A) censita al C.F. Perugia Foglio n°21 7 part. 512 sub. 5 per € 123.636,24x1/2 = € 61.818,12 che si arrotonda ad € 62.000,00 (euro sessantaduemila/00);
- diritti di 1/2 della proprietà di [REDACTED] dell'unità immobiliare B) censita al C.F. Perugia Foglio n°21 7 part. 512 sub.

- 6 per € 113.703,30x1/2 = € 56.851,65
che si arrotonda ad € 57.000,00 (euro cinquantasettemila/00);
- diritti di 1/2 della proprietà di [REDACTED] dell'unità immobiliare C) censita al C.F. Perugia Foglio n°21 7 part. 512 sub. 7 per € 68.418,00x1/2 = € 34.209,00
che si arrotonda ad € 34.000,00 (euro trentaquattromila/00)
 - diritti di 1/2 della proprietà di [REDACTED] dell'unità immobiliare D) censita al C.F. Perugia Foglio n°21 7 part. 512 sub. 8 per € 72.065,46x1/2 = € 36.032,73
che si arrotonda ad € 36.000,00 (euro trentaseimila/00)
 - diritti di 1/2 della proprietà di [REDACTED] dell'unità immobiliare E) censita al C.F. Perugia Foglio n°21 7 part. 512 sub. 9 per € 47.642,58x1/2 = € 23.821,29
che si arrotonda ad € 24.000,00 (euro ventiquattromila/00)
 - diritti di 1/2 della proprietà di [REDACTED] dell'unità immobiliare F) censita al C.T. Perugia Foglio n°21 7 part. 411 per € 6.400,00x1/2 = € 3.200,00
che si arrotonda ad € 3.000,00 (euro tremila/00)
 - diritti di 1/2 della proprietà di [REDACTED] dell'unità immobiliare G) censita al C.T. Perugia Foglio n°21 7 part. 412 per € 700,00x1/2 = € 350,00 (euro trecentocinquanta/00)
 - diritti di 1/2 della proprietà di [REDACTED] dell'unità immobiliare H) censita al C.T. Perugia Foglio n°21 7 part. 413 per € 3.050,00x1/2 = € 1.525,00
che si arrotonda ad € 1.500,00 (euro millecinquecento/00)

- diritti di 1/2 della proprietà di [REDACTED] dell'unità immobiliare I) censita al C.T. Perugia Foglio n°21 7 part. 235 per € $(4.730,00+5.370) \times 1/2 = € 10.100,00$ che si arrotonda ad € 10.000,00 (euro diecimila/00)
- diritti di 1/2 della proprietà di [REDACTED] dell'unità immobiliare J) censita al C.T. Perugia Foglio n°21 7 part. 512 per € $10.050,00 \times 1/2 = € 5.025,00$ che si arrotonda ad € 5.000,00 (euro cinquemila/00).

12.2) EVENTUALE COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI

Per la particolare natura, posizione, disposizione ed uso dei beni fabbricati oggetto della presente esecuzione, trattandosi di beni distinti e divisi, con accessi esterni all'edificio separati e già individuati, ovvero di unità immobiliari indipendenti anche se non autonome in quanto condividono l'utilizzo degli impianti elettrico, idrico di riscaldamento e del gas, si ritiene che sia possibile un frazionamento in unità immobiliari autonome ed indipendenti con la realizzazione delle opere necessarie a renderle autonome.

Tali opere consistono nella separazione degli impianti elettrico, idrico di riscaldamento e del gas per ogni singola unità immobiliare fabbricata, e nell'allacciamento alle diverse utenze con contabilizzazioni separate.

Le modalità e i costi delle opere da realizzare saranno affrontati nell'eventualità si proceda al giudizio di divisione.

* * * * *

13) CONCLUSIONI

Dalle ricerche effettuate presso la Sezione Urbanistica del Comune di Perugia è stata verificata la classificazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento nel P.R.G., secondo il Testo Unico delle Norme Tecniche di Attuazione:

P.R.G. VIGENTE (All. 18)

- A)-B)-C)-D)-E)-F) PARTE - Zona B1 – Zona residenziale di completamento – Art. 88 T.U.N.A. (All. 19/1-6);
- A)-B)-C)-D)-E)-F) PARTE - Zona Ep – Zona Agricola periurbana – Art. 73 T.U.N.A. (All. 20/1-2);
- I) Zona B1 – Zona residenziale di completamento – Art. 88 T.U.N.A. (All. 19/1-6);
- G)-H) Zona Ep – Zona Agricola periurbana – Art. 73 T.U.N.A. (All. 20/1-2);

P.R.G. ADOTTATO

- A)-B)-C)-D)-E)-F) PARTE - Zona B1 – Zona residenziale di completamento – Art. 88 T.U.N.A. (All. 19/1-6);
- A)-B)-C)-D)-E)-F) PARTE - Zona Ep – Zona Agricola periurbana – Art. 73 T.U.N.A. (All. 20/1-2);
- I) Zona B1 – Zona residenziale di completamento – Art. 88 T.U.N.A. (All. 19/1-6);
- G)-H) Zona Ep – Zona Agricola periurbana – Art. 73 T.U.N.A. (All. 20/1-2);

E' stata riscontrata sulla zona sede degli immobili la presenza dei seguenti vincoli urbanistici:

A)-B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)-I) (ex legge 1497/39) – Legge 42/2004 Art. 136 commi 3-4 – Vincolo ambientale.

A)-B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)-I) (ex legge 431/85 comma M) – Legge 42/2004 Art. 142 comma M – Vincolo archeologico.

A)-B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)-I) Art. 26 sexies T.U.N.A. in adozione - Aree di intervisibilità dei coni visuali (All. 21/1-3).

Dall'esame della documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio di Perugia e la Sezione Urbanistica del Comune di Perugia, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Le planimetrie catastali delle unità immobiliari B), C) e D) distinte al C.F. del Comune di Perugia al Foglio n°217, particella n°512 sub. 6, sub. 7 e sub. 8, risultano non conformi con l'attuale disposizione rilevata nei sopralluoghi al piano terra, al piano primo e al piano 1° sottostrada rispettivamente.

Non è stato possibile predisporre presso l'Agenzia del Territorio di Perugia l'aggiornamento delle planimetrie con la Variazione catastale e la relativa pratica DOCFA di frazionamento dell'unità immobiliare C) sub. 7 e fusione con l'unità immobiliare B) sub. 6, in quanto, essendo diversamente intestati, è necessario prima trasferire con atto notarile la parte scorporata dell'unità immobiliare C) sub. 7 all'unità immobiliare B) sub. 6 che la acquisisce.

E' stata necessaria la redazione della Variazione Catastale per l'unità immobiliare D) sub. 8 al piano primo sottostrada, e la relativa pratica

DOCFA per la presentazione dell'aggiornamento della planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio di Perugia.

- All'interno del lotto sui terreni destinati a giardino e classificati Zona Ep – Zona Agricola periurbana, sono presenti dei manufatti abusivi realizzati in carpenteria metallica e lamiera, utilizzati come rimessa attrezzi e materiali e rimessaggio automezzi.
- L'unità immobiliare A) al piano terra presenta una difformità urbanistica consistente in un piccolo ampliamento della cucina, che si è allungata di circa 0,70m per l'intera larghezza di 0,80m, ad incrementare la superficie di circa 0,56 mq.

Secondo l'attuale normativa tutti gli abusi edilizi non risultano sanabili con condoni o concessioni in sanatoria, in quanto soggetti secondo la Legge n° 42/2004, a vincolo ambientale Art. 136 commi 3 e 4, ed archeologico Art. 142 comma M.

Il lotto di terreno del compendio immobiliare oggetto di pignoramento non possiede cubatura residua per eventuali incrementi di volumetria. Sarebbe però possibile realizzare ampliamenti fino a 250 mc utilizzando il Piano casa e l'Art. 148 del T.U.N.A. (Testo Unico Norme di Attuazione), previa autorizzazione degli Enti competenti (Comune e Soprintendenza per i BB.AA.AA.AA. e SS. dell'Umbria) in quanto è soddisfatta la condizione dell'esistenza dell'autorizzazione di agibilità all'anno 1999, essendo stata ottenuta antecedentemente con Certificato di abitabilità e agibilità n°5 del 25/06/1994.

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione sono risultati IN POSSESSO di:

A) C.F. Foglio n°217, particella n°532 sub. 5

B) C.F. Foglio n°217, particella n°532 sub. 6

C) C.F. Foglio n°217, particella n°532 sub. 7

D) C.F. Foglio n°217, particella n°532 sub. 8

E) C.F. Foglio n°217, particella n°532 sub. 9

– L'ESECUTATO [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] e residente in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, per 1/4 dei diritti della piena proprietà;

– L'ESECUTATO [REDACTED]
e residente in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, per 1/4 dei diritti della piena proprietà;

– [REDACTED] e residente in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, per 2/4 dei diritti della piena proprietà;

– [REDACTED] e residente in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, per 1/4 del diritto di abitazione;

– [REDACTED] e residente in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, per 1/4 del diritto di abitazione.

F) C.T. Foglio n°217, particella n°512

G) C.T. Foglio n°168, particella n°53

H) C.T. Foglio n°186, particella n°8

I) C.T. Foglio n°186, particella n°9

J) C.T. Foglio n°186, particella n°14

- L'ESECUTATO [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e residente in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, per 1/4 dei diritti della piena proprietà;
- [REDACTED] e residente in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, per 1/4 dei diritti della piena proprietà;
- [REDACTED] e residente in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, per 2/4 dei diritti della piena proprietà;

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione sono risultati OCCUPATI da:

- A) C.F. Foglio n°217, particella n°532 sub. 5**
- B) C.F. Foglio n°217, particella n°532 sub. 6**
- C) C.F. Foglio n°217, particella n°532 sub. 7**
- D) C.F. Foglio n°217, particella n°532 sub. 8**
- E) C.F. Foglio n°217, particella n°532 sub. 9**
- F) C.T. Foglio n°217, particella n°512**
- G) C.T. Foglio n°168, particella n°53**
- H) C.T. Foglio n°186, particella n°8**
- I) C.T. Foglio n°186, particella n°9**
- J) C.T. Foglio n°186, particella n°14**

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nato a Perugia il [REDACTED] e residente in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, per 1/4 dei diritti della piena proprietà;
- [REDACTED] nato a Perugia il 2 [REDACTED]

e residente in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, per 1/4 dei diritti della piena proprietà;

– [REDACTED] e residente in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, per 2/4 dei diritti della piena proprietà;

– [REDACTED] e residente in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, per 1/4 del diritto di abitazione;

– [REDACTED] e residente in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, per 1/4 del diritto di abitazione;

– [REDACTED] e residente in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, per i diritti del vincolo di destinazione ai sensi dell'Art. 2645-ter del C.C.;

– [REDACTED] e residente in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, per i diritti del vincolo di destinazione ai sensi dell'Art. 2645-ter del C.C.;

– [REDACTED] e residente in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, per i diritti del vincolo di destinazione ai sensi dell'Art. 2645-ter del C.C.;

– [REDACTED] e residente in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, per i diritti del vincolo di destinazione ai sensi dell'Art. 2645-ter del C.C..

Sulle unità immobiliari A)-B)-C)-D)-E) censite al C.F. di Perugia Foglio n° 217, particelle n° 512 sub. 5, 512 sub. 6 , 512 sub. 7, 512

sub. 8, 512 sub. 9, e sulle unità immobiliari F)-G)-H)-I)-J) censite al C.T. di Perugia Foglio n° 217, particelle n° 411, 4 12, 413, 235, 512 pende la trascrizione di un Atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'Art. 2645-ter del C.C., con atto redatto dal Notaio Dott. Adriano Pischetola di Perugia, Rep. n° 2 [REDACTED] del 06/11/2009, registrato presso l'Ufficio del Registro di Perugia il 11/11/2009 al n° [REDACTED] e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 12/11/2009 al n° 1 [REDACTED] Reg. Part. (All. 11/1-12), a favore di:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

contro [REDACTED]

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione sono risultati OCCUPATI da:

- A) **C.F. Foglio n°217, particella n°532 sub. 5**
- B) **C.F. Foglio n°217, particella n°532 sub. 6**
- C) **C.F. Foglio n°217, particella n°532 sub. 7**
- D) **C.F. Foglio n°217, particella n°532 sub. 8**
- E) **C.F. Foglio n°217, particella n°532 sub. 9**
- F) **C.T. Foglio n°217, particella n°512**
- G) **C.T. Foglio n°168, particella n°53**
- H) **C.T. Foglio n°186, particella n°8**
- I) **C.T. Foglio n°186, particella n°9**

J) C.T. Foglio n°186, particella n°14

- L'ESECUTATO [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] residente in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, per 1/4 dei diritti della piena proprietà;
- L'ESECUTATO [REDACTED] e residente in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, per 1/4 dei diritti della piena proprietà;
- [REDACTED] e residente in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, per 2/4 dei diritti della piena proprietà;
- [REDACTED] e residente in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, per 1/4 del diritto di abitazione;
- [REDACTED] e residente in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, per 1/4 del diritto di abitazione;
- [REDACTED] e residente in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, per i diritti del vincolo di destinazione ai sensi dell'Art. 2645-ter del C.C.;
- [REDACTED] e residente in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, per i diritti del vincolo di destinazione ai sensi dell'Art. 2645-ter del C.C.;
- [REDACTED] e residente in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, per i diritti del vincolo di destinazione ai sensi dell'Art. 2645-ter del C.C.;

- [REDACTED] e residente in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, per i diritti del vincolo di destinazione ai sensi dell'Art. 2645-ter del C.C..

Il C.T.U. ha ritenuto opportuno che la vendita sia fatta in LOTTO UNICO, come in precedenza meglio illustrato.

Il valore del LOTTO UNICO è € 226.000,00

(euro duecentoventiseimila/00).

che rappresenta il valore stimato dei diritti della proprietà dei beni immobili del LOTTO UNICO oggetto di esecuzione.

Le valutazioni sopra espresse assumono come riferimento le superfici, ma in ogni caso trattasi di valutazione a corpo e non a misura.

*

Unità immobiliari A)-B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)

Come illustrato e documentato nei capitoli precedenti, risulta che il LOTTO UNICO comprende quote indivise di proprietà di terzi non eseguiti, e precisamente:

LOTTO UNICO

- diritti di 1/2 della proprietà di [REDACTED] dell'unità immobiliare A) censita al C.F. Perugia Foglio n°21 7 part. 512 sub. 5 per € 123.636,24x1/2 = € 61.818,12
che si arrotonda ad € 62.000,00 (euro sessantaduemila/00);
- diritti di 1/2 della proprietà di [REDACTED] dell'unità immobiliare B) censita al C.F. Perugia Foglio n°21 7 part. 512 sub. 6 per € 113.703,30x1/2 = € 56.851,65
che si arrotonda ad € 57.000,00 (euro cinquantasettemila/00);

- diritti di 1/2 della proprietà di [REDACTED] dell'unità immobiliare C) censita al C.F. Perugia Foglio n°21 7 part. 512 sub. 7 per € 68.418,00x1/2 = € 34.209,00
che si arrotonda ad € 34.000,00 (euro trentaquattromila/00)
- diritti di 1/2 della proprietà di [REDACTED] dell'unità immobiliare D) censita al C.F. Perugia Foglio n°21 7 part. 512 sub. 8 per € 72.065,46x1/2 = € 36.032,73
che si arrotonda ad € 36.000,00 (euro trentaseimila/00)
- diritti di 1/2 della proprietà di [REDACTED] dell'unità immobiliare E) censita al C.F. Perugia Foglio n°21 7 part. 512 sub. 9 per € 47.642,58x1/2 = € 23.821,29
che si arrotonda ad € 247.000,00 (euro ventiquattromila/00)
- diritti di 1/2 della proprietà di [REDACTED] dell'unità immobiliare F) censita al C.T. Perugia Foglio n°21 7 part. 411 per € 6.400,00x1/2 = € 3.200,00
che si arrotonda ad € 3.000,00 (euro tremila/00)
- diritti di 1/2 della proprietà di [REDACTED] dell'unità immobiliare G) censita al C.T. Perugia Foglio n°21 7 part. 412 per € 700,00x1/2 = € 350,00 (euro trecentocinquanta/00)
- diritti di 1/2 della proprietà di [REDACTED] dell'unità immobiliare H) censita al C.T. Perugia Foglio n°21 7 part. 413 per € 3.050,00x1/2 = € 1.525,00
che si arrotonda ad € 1.500,00 (euro millecinquecento/00)
- diritti di 1/2 della proprietà di [REDACTED] dell'unità immobiliare I) censita al C.T. Perugia Foglio n°21 7 part. 235 per €

$(4.730,00+5.370) \times 1/2 = \text{€ } 10.100,00$

che si arrotonda ad € 10.000,00 (euro diecimila/00)

- diritti di 1/2 della proprietà di [REDACTED] dell'unità immobiliare J) censita al C.T. Perugia Foglio n°21 7 part. 512 per € $10.050,00 \times 1/2 = \text{€ } 5.025,00$

che si arrotonda ad € 5.000,00 (euro cinquemila/00).

Per la particolare natura, posizione, disposizione ed uso dei beni fabbricati oggetto della presente esecuzione, trattandosi di beni distinti e divisi, con accessi esterni all'edificio separati e già individuati, ovvero di unità immobiliari indipendenti anche se non autonome in quanto condividono l'utilizzo degli impianti elettrico, idrico di riscaldamento e del gas, si ritiene che sia possibile un frazionamento in unità immobiliari autonome ed indipendenti con la realizzazione delle opere necessarie a renderle autonome.

Tali opere consistono nella separazione degli impianti elettrico, idrico di riscaldamento e del gas per ogni singola unità immobiliare fabbricato, e nell'allacciamento alle diverse utenze con contabilizzazioni separate.

Le modalità e i costi delle opere da realizzare saranno affrontati nell'eventualità si proceda al giudizio di divisione.

* * * * *

Il sottoscritto C.T.U. Ing. Eugenio Lentini tanto doveva riferire ad evasione dell'incarico ricevuto.

Bastia Umbra, lì 17 Maggio 2012

Il C.T.U.

Ing. Eugenio Lentini

Allegati parte integrante della presente relazione peritale, in copia:

- Documentazione fotografica;
- 1. Ricevuta di ritorno alla parte eseguita;
- 2. 1/4 - Atto di pignoramento Avv. [REDACTED]
- 3. 1/7 - Mappa catastale e planimetrie catastali degli immobili A)-B)-C)-D)-E) al momento del pignoramento;
- 4. 1/10 – Visure catastali ed elenco subalterni degli immobili A)-B)-C)-D)-E) al momento del pignoramento;
- 5. Visura catastale dell'immobile J) al momento del pignoramento;
- 6. 1/7 – Dichiarazione di successione di [REDACTED]
[REDACTED] in Città di Castello (PG) e deceduta il 12.02.2007 in Perugia, a favore di [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
- 7. 1/3 – Atto di rinuncia all'eredità con costituzione del diritto di abitazione e di uso dei beni mobili da parte di [REDACTED]
[REDACTED] redatto dal Notaio Dott. Filippo Brufani di Perugia in data 22/01/2008 Repertorio n° [REDACTED] 3, registrato presso l'Ufficio del Registro di Perugia in data 01/02/2008 al n° [REDACTED] Serie 1T, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 06/02/2008 al n° [REDACTED] Reg. Part.;
- 8. 1/3 - Atto di rettifica del precedente atto di rinuncia all'eredità con costituzione del diritto di abitazione e di uso dei beni mobili da parte di [REDACTED] per l'immobile C), redatto dal Notaio Dott. Filippo Brufani di Perugia in data 07/02/2008 Repertorio n° [REDACTED] registrato presso l'Ufficio del Registro di Perugia in data [REDACTED]

11/02/2008 al n° [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 12/02/2008 al n° [REDACTED] Reg. Part.;

9. 1/15 - Atto di costituzione del diritto di abitazione vitalizio e di diritto d'uso vitalizio a titolo oneroso da parte di [REDACTED] a favore di [REDACTED] per gli immobili A), B), D), E), e per i beni mobili, arredi, corredi ed elettrodomestici situati negli immobili A) e D), redatto dal Notaio Dott. Adriano Pischetola di Perugia in data 06/11/2009 Repertorio n° [REDACTED] registrato presso l'Ufficio del Registro di Perugia in data 11/11/2009 al n° [REDACTED] Vol. 1T, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 12/11/2009 al n° [REDACTED] Reg. Part.;

10.1/15 – Atto di costituzione del diritto di abitazione vitalizio e di diritto d'uso vitalizio a titolo oneroso da parte di [REDACTED] a favore di [REDACTED] per gli immobili A), B), D), E), e per i beni mobili, arredi, corredi ed elettrodomestici situati negli immobili B) ed E), redatto dal Notaio Dott. Adriano Pischetola di Perugia in data 06/11/2009 Repertorio n° [REDACTED] registrato presso l'Ufficio del Registro di Perugia in data 11/11/2009 al n° [REDACTED] e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 12/11/2009 al n° [REDACTED] Reg. Part.;

11.1/12 – Atto di negozio unilaterale di destinazione ai sensi dell'art. 2645-ter del Codice Civile da parte di [REDACTED] a favore di [REDACTED] [REDACTED] per gli immobili A), B), C),

- D), E), F), G), H), I), J), redatto dal Notaio Dott. Adriano Pischetola di Perugia in data 06/11/2009 Repertorio n° [REDACTED] registrato presso l'Ufficio del Registro di Perugia in data 11/11/2009 al n° [REDACTED] e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 12/11/2009 al n° [REDACTED] Reg. Part.;
- 12.1/10 – Ispezioni Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale del Territorio di Perugia, dalla data del 06/06/2011 al 18/11/2011;
- 13.1/2 – Licenza di Costruzione n° 1674 del 31/12/ 1971, per i lavori di “Costruzione di un edificio di abitazione di un piano oltre un piano seminterrato in Colle di S. Giorgio - Perugia, intestata a [REDACTED] [REDACTED]
14. Autorizzazione di abitabilità e agibilità Prot. n° 29909 del 26/11/1973, per l'edificio in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia, abitabile il piano rialzato per un appartamento di 7 vani e 8 accessori, agibili il piano seminterrato per 1 portico + 1 garage + 1 fondo + 1 centrale termica, nonché le soffitte nel sottotetto, intestata a [REDACTED]
- 15.1/2 – Concessione a costruire ed autorizzazione ex Art. 7 Legge 1497/39 n° 1354 del 12/07/1995 per i lavori di ristrutturazione edilizia in un appartamento sito in Via Piero della Francesca – Perugia, intestata a [REDACTED]
- 16.1/2 - Certificato di abitabilità e agibilità n° 5 del 25/06/1994, per i locali in Via Piero della Francesca n° 64 – Perugia , intestata a [REDACTED]

- 17.1/2 - Concessione a sanatoria n° 7759 del 10/12/1993, per un edificio in Via Piero della Francesca – Perugia, intestata a [REDACTED]
18. Estratto P.R.G. VIGENTE Comune di Perugia;
- 19.1/6 – Art. 88 T.U.N.A.;
- 20.1/2 – Art. 73 T.U.N.A.;
- 21.1/3 – Art. 26 sexies T.U.N.A. in adozione - Aree di intervisibilità dei coni visuali;
22. Tabella norma UNI 10750 approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il 26.03.1998, adottata dalla Borsa Immobiliare dell’Umbria per la valutazione delle superfici commerciali di immobili;
- 23.1/2 – Tabella calcolo valore usufrutto/diritto di abitazione;
- 24.1/2 – Nuove planimetrie redatte dal C.T.U. a seguito dei rilievi eseguiti per le unità immobiliari B) sub. 6 e C) sub. 7;
- 25.1/10 – Copia pratica di Variazione catastale, pratica DOCFA di variazione planimetrica con diversa distribuzione degli spazi interni unità immobiliare D) sub. 8, redatta e presentata dal C.T.U. presso l’Agenzia del Territorio di Perugia;
- 26.1/2 – Copia visure catastali degli immobili di cui all’All. 25/1-10 aggiornate con la nuova planimetria;
27. Copia attestazione invio Relazione Peritale agli ESECUTATI [REDACTED]
28. Copia attestazione invio Relazione Peritale al legale precedente Avv. [REDACTED] al legale intervenuto per [REDACTED]
Avv. [REDACTED] al legale intervenuto per [REDACTED]

s.p.a. Avv. [REDACTED] e al legale intervenuto per [REDACTED]

Banca di [REDACTED] s.p.a. Avv. [REDACTED]